

**FCR Immobilien AG,
Pullach im Isartal**

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2022
und
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

ANLAGENVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in dem Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Teile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber

hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Bewertung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 120.714 ausgewiesen, die die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien enthalten. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 86 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt unter Hinzuziehung externer Gutachter unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung erfolgte auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien waren zum Bewertungsstichtag die jährlichen Mietraten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass Ausleihungen an verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

Prüferisches Vorgehen

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern und den beizulegenden Werten der Immobilien auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der jährlichen Mietraten sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Wir haben das Bewertungsverfahren auf Angemessenheit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bewertungsstichtag erhoben wurden.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir die im Bewertungsmodell der Gutachter verarbeiteten Mietraten mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Mietraten mit den Vertragsmieten übereinstimmen. Weiterhin haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachter überzeugt.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Ausleihungen an verbundene Unternehmen u.a. durch die vom Unternehmen ermittelten beizulegenden Werte gedeckt sind.

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen, Einschätzungen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- der Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung mit Corporate-Governance-Bericht gemäß § 289f HGB und die Informationen, auf die sich der Verweis bezieht,
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die

sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "JA_ESEF_FCR.zip" (SHA1: A3FA229C7CE758B380E0BDEAE9A1037BBCEFB0E7) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen,
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben,
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt,
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Mathias Thiere.

Berlin, den 28. April 2023

MSW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thiere
Wirtschaftsprüfer



Bilanz zum 31.12.2022

FCR Immobilien AG
Pullach im Isartal

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
--	-----	----------------------	----------------

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.493.085,00		1.054.649,62
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.446.127,00		1.262.210,00
		2.939.212,00	2.316.859,62

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.244.764,29		1.281.196,29
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	527.928,00		331.361,00
		1.772.692,29	1.612.557,29

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	211.700,00		185.200,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.713.893,35		100.009.203,50
3. Beteiligungen	3.238.874,05		2.000.000,00
4. sonstige Ausleihungen	115.114,14		115.114,14
		124.279.581,54	102.309.517,64

Summe Anlagevermögen

		128.991.485,83	106.238.934,55
--	--	----------------	----------------

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. fertige Erzeugnisse und Waren		44.000,00	44.000,00
----------------------------------	--	-----------	-----------

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	689.238,69		786.506,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.677.327,36		3.041.930,32
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	460.252,14		1.066.252,14
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.380.097,49		856.463,54
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 76.656,26 (EUR 74.156,26)			
		6.206.915,68	5.751.152,96

III. Wertpapiere

1. sonstige Wertpapiere		2.017.493,90	3.730.440,25
-------------------------	--	--------------	--------------

IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

		2.998.863,71	14.867.669,22
--	--	--------------	---------------

Summe Umlaufvermögen

		11.267.273,29	24.393.262,43
--	--	---------------	---------------

C. Rechnungsabgrenzungsposten

		354.463,83	958.063,87
--	--	------------	------------

		140.613.222,95	131.590.260,85
--	--	-----------------------	-----------------------

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.762.997,00	9.762.997,00
II. Kapitalrücklage		12.122.664,24	12.122.664,24
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		278.915,16	278.915,16
IV. Bilanzgewinn		12.519.202,31	14.345.279,67
- davon Gewinnvortrag EUR 10.928.230,72 (EUR 7.587.157,67)			
Summe Eigenkapital		<u>34.683.778,71</u>	<u>36.509.856,07</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		28.210,72
2. sonstige Rückstellungen	<u>387.354,63</u>		<u>286.864,82</u>
		387.354,63	315.075,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	79.753.000,00		78.539.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 25.000.000,00 (EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 54.753.000,00 (78.539.000,00 EUR)			
2. Schuldscheindarlehen	20.000.000,00		10.000.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 20.000.000,00 (EUR 10.000.000,00)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.712.942,44		4.497.349,59
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 847.431,38 (EUR 852.636,28)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.865.511,06 (EUR 3.644.713,31)			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.967,63		118.204,97
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 191.967,63 (EUR 118.204,97)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.683,74		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.683,74 (EUR 0,00)			
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.609.787,84		1.427.374,13
- davon aus Steuern EUR 600.966,81 (EUR 470.379,34)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 8.479,24 (EUR 2.833,21)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.609.787,84 (EUR 1.427.374,13)			
		<u>105.272.381,65</u>	<u>94.581.928,69</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	9.328,61
E. Passive latente Steuern		269.707,96	174.071,94
		<u>140.613.222,95</u>	<u>131.590.260,85</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

FCR Immobilien AG
Pullach im Isartal

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		469.943,58	2.008.071,07
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00	10.000,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.007.225,02	835.876,11
4. Gesamtleistung		1.477.168,60	2.833.947,18
5. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	301,00		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	232,00		0,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	113.716,98		862.363,92
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 0,00 (EUR 5,67)			
		114.249,98	862.363,92
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	88.343,50		74.506,09
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	37.024,11		0,00
		125.367,61	74.506,09
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.082.155,51		2.347.767,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	322.932,47		314.497,75
- davon für Altersversorgung EUR 0 (EUR 2.784,00)			
		3.405.087,98	2.662.265,48
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	614.561,66		339.732,10
b) auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.079,25		234.605,96
		635.640,91	574.338,06
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	433.050,41		386.441,71
b) Grundstücksaufwendungen	0,00		13,15
c) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	40.926,84		49.861,19
d) Reparaturen und Instandhaltungen	15.603,11		12.865,23
e) Fahrzeugkosten	174.054,85		190.556,19
f) Werbe- und Reisekosten	241.380,01		235.355,50
g) verschiedene betriebliche Kosten	2.081.407,19		1.691.800,05
h) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	419.282,77		58.979,64
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	171.819,17		88.879,41
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 89,29 (EUR 470,28)			
		3.577.524,35	2.714.752,07
10. Erträge aus Beteiligungen		12.314.118,27	12.882.588,73
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.203.680,77 (EUR 12.882.588,73)			
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.143.006,46	1.663.456,08
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.104.145,57 (EUR 1.259.142,23)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.959.802,86	4.553.693,57
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		744.618,75	895.367,88
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern EUR 95.636,02 (EUR 92.078,82)			
14. Ergebnis nach Steuern		1.600.500,85	6.767.432,76
15. sonstige Steuern		9.529,26	9.310,76
16. Jahresüberschuss		1.590.971,59	6.758.122,00
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		10.928.230,72	7.587.157,67
18. Bilanzgewinn		12.519.202,31	14.345.279,67

Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2022

A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der FCR Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend hierzu waren die Vorschriften des Aktiengesetzes zu beachten. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im Regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft gemäß §§ 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	FCR Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Pullach im Isartal
Registergericht:	München
Register-Nr.:	HRB 210430

B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB vorgenommen.

Immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert
- Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens zu Anschaffungskosten

Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben. Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt, soweit nicht bei Währungspositionen gemäß § 256a HGB zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umzurechnen ist oder, im Falle erkennbarer Einzelrisiken, der niedrigere beizulegende Wert anzusetzen ist.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren Kurs zum Abschlussstichtag bilanziert.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken und notwendigen Verpflichtungen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag berücksichtigt.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zu ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert, soweit nicht bei Währungspositionen gemäß § 256a HGB zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umzurechnen ist.

Die Verbindlichkeiten in fremder Währung werden im Rahmen der Zugangsbewertung mit dem Kurs am Tage des Geschäftsvorfalles bewertet. Verluste aus Kursänderungen bis zum Abschlussstichtag werden stets, Gewinne aus Kursänderungen nur bei Restlaufzeiten von einem Jahr oder weniger, berücksichtigt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den Bewertungsansätzen in der Handelsbilanz und in der Steuerbilanz bei den Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten berechnet, soweit sich die Differenzen in späteren Jahren abbauen.

Zum Bilanzstichtag liegen zu versteuernde temporäre Differenzen aus dem Ansatz der selbsterstellten Software, in Höhe von gesamt TEUR 270 (Vj. TEUR 174) vor. Die Bewertung der temporären Differenzen erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825 %.

Die Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert bilanziert.

Erträge aus Beteiligungen werden grundsätzlich in dem Zeitpunkt vereinnahmt, in dem der Anspruch entstanden und der Eingang der entsprechenden Erträge bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung sicher zu erwarten ist.

Ein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

C) Angaben zur Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens von bis zu EUR 800 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Der Betrag der Sofortabschreibungen beläuft sich auf TEUR 19 (Vj. TEUR 14).

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen enthalten die an den eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus hält die FCR Immobilien AG Beteiligungen an der Solutiance AG sowie an der Immoware24 GmbH. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens bestehen aus geldmarktnahen Finanzanlagen und wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.700 (Vj. TEUR 1.667) und Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 1.250 (Vj. TEUR 0) enthalten.

Forderungen in Höhe von TEUR 0 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von EUR 9.762.997 (Vj. EUR 9.762.997) ist eingeteilt in:

Grundkapital	EUR
9.762.997 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	9.762.997

Es handelt sich um Namensaktien.

Angaben über das genehmigte Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 4.881.498,00 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 3.905.198,00 (bedingtes Kapital 2021).

Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

Eigenkapital (in TEUR)	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage	Bilanzgewinn	Gesamtkapital
Stand 01.01.2022	9.763	12.123	279	14.345	36.510
Kapitalerhöhung					
Gewinnverwendung				-3.417	-3.417
Jahresüberschuss				1.591	1.591
Stand 31.12.2022	9.763	12.123	279	12.519	34.684

Gewinn-/ Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter teilweiser Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 10.928.230,72 einbezogen.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragssteuern, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss und Prüfungskosten.

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Verbindlichkeiten (in TEUR)		Restlaufzeit				
		Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Besichert
Anleihen	Geschäftsjahr	79.753	25.000	54.753	0	96.000
	Vorjahr	78.539	0	78.539	0	91.000
Schuldscheindarlehen	Geschäftsjahr	20.000	0	20.000	0	0
	Vorjahr	10.000	0	10.000	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Geschäftsjahr	3.713	848	1.791	1.074	2.585
	Vorjahr	4.497	853	2.487	1.157	2.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Geschäftsjahr	192	192	0	0	0
	Vorjahr	118	118	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Geschäftsjahr	5	5	0	0	0
	Vorjahr	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	1.610	1.610	0	0	0
	Vorjahr	1.427	1.427	0	0	0
Summe	Geschäftsjahr	105.273	27.655	76.544	1.074	98.585
	Vorjahr	94.581	2.398	91.026	1.157	93.585

Die Besicherungen betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden.

Anleihen und Schuldscheindarlehen

Die FCR Immobilien AG hat aktuell drei Anleihen und zwei Schuldscheindarlehen zur Unternehmensfinanzierung ausgegeben. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Laufzeiten, Zinsverbindlichkeiten und Fälligkeiten der Anleihen / Schuldscheindarlehen.

Beschreibung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Nominale (in TEUR)	Zins	Valutierung (in TEUR)
6,00 % Anleihe 2018-2023	20.02.2018	20.02.2023	25.000	6,00 %	25.000
5,25 % Anleihe 2019-2024	30.04.2019	30.04.2024	30.000	5,25 %	30.000
4,25 % Anleihe 2020-2025	01.04.2020	31.03.2025	30.000	4,25 %	24.753
3,40 % Schuldscheindarlehen	19.11.2021	19.11.2026	10.000	3,40 %	10.000
2,95 % Schuldscheindarlehen	20.05.2022	20.05.2025	10.000	2,95 %	10.000

Die Anleihe mit der Wertpapierkennnummer A254TQ hat zum Geschäftsjahresende einen Zeichnungsstand i. H. v. TEUR 24.753 (Vj. TEUR 23.539). Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein weiteres Schuldscheindarlehen erfolgreich mit einem Volumen von TEUR 10.000 platziert werden.

Nach dem Bilanzstichtag wurde die Anleihe mit der Wertpapierkennnummer A2G9G64 mit einer Verzinsung von 6,0 % und einem Volumen i. H. v. TEUR 25.000 vollständig und fristgerecht zurückbezahlt.

Sonstige Verbindlichkeiten

Von den sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 1.610 resultieren TEUR 601 aus Steuern (Vj. TEUR 470) und aus sozialen Sicherheiten TEUR 8 (Vj. TEUR 3). Die Restlaufzeit aller sonstigen Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten größtenteils Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie erhaltene Kautionen.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag TEUR
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	22.943
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	22.943
Summe	<u>22.943</u>

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, weil den durch vorstehende Haftungsverhältnisse gesicherten Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen Vermögensgegenstände gegenüberstehen, welche die Haftungshöhe im Wert regelmäßig übersteigen.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

TEUR	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	296	348	506	609	68	0

Im Wesentlichen beinhalten diese Verpflichtungen Mietverträge für Büros.

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterung der Umsatzerlöse nach Tätigkeit

Die FCR Immobilien AG konnte im Geschäftsjahr in Summe Umsatzerlöse in Höhe von rund TEUR 470 erzielen. Davon entfallen TEUR 279 auf Mieterlöse und Betriebskosten aus direkt gehaltenen Immobilien.

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind in Summe periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 19 enthalten, dabei handelt es sich um Betriebskostenabrechnungen und Umsatzmietabrechnungen des Vorjahres.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 179 enthalten, davon periodenfremde Aufwendungen aus Fremdleistungen in Höhe von TEUR 159 und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 9. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

Ausschüttungssperre

Aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in der Bilanz in Höhe von insgesamt TEUR 1.493 (Gesamtbetrag der Entwicklungskosten des Geschäftsjahres) ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag im Sinne von § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von TEUR 1.223.

E) Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 26 (davon Vorstand: 2, übrige Mitarbeiter: 24).

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet. Hierbei liegt ein Anteilsbesitz von mindestens 20 % vor.

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Aken GmbH & Co. KG	100 %	57,4	0,1
FCR Altena GmbH & Co. KG	100 %	70,9	-99,7
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	100 %	53,6	0,1
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100 %	30,4	0,1
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100 %	56,8	0,1
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100 %	-574,8	-574,7
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100 %	89,9	0,1
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100 %	208,3	0,1
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100 %	147,1	0,1
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100 %	105,6	0,1
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100 %	112,9	0,1
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	18,1	0,1
FCR Burg GmbH & Co. KG	100 %	47,9	0,1
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100 %	26,1	0,1
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100 %	108,2	0,1
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %	103,5	0,1
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100 %	113,2	0,1
FCR Dettingen unter Teck GmbH & Co. KG	100 %	-32,0	-31,9
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	152,8	0,1
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG	100 %	20,7	0,1
FCR Eching GmbH & Co. KG	100 %	137,4	0,1
FCR Ehrenfriedersdorf GmbH & Co. KG	100 %	16,3	0,1
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100 %	226,6	0,1
FCR Eisenach GmbH & Co. KG	100 %	2.159,7	0,1
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	100 %	93,9	0,1
FCR Frankenberg GmbH & Co. KG (vormals FCR Hennef GmbH & Co. KG)	100%	-81,5	-522,7
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100 %	-101,2	-238,8
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100 %	-50,0	-49,9
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100 %	69,4	0,1
FCR Görlitz GmbH & Co. KG	100 %	52,4	0,1
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	100 %	1.151,3	0,1
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100 %	480,2	0,1
FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG	100 %	-62,5	-62,4
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100 %	103,4	0,1
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100 %	73,1	0,1
FCR Guben GmbH & Co. KG	100 %	47,5	0,1
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %	113,0	0,1

FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100 %	164,2	0,1
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100 %	12,7	0,1
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100 %	51,0	0,1
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100 %	234,8	0,1
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100 %	54,0	0,1
FCR Herford GmbH & Co. KG	100 %	56,2	0,1
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG	100 %	69,4	0,1
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100 %	119,0	0,1
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100 %	153,0	0,1
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100 %	66,4	0,1
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %	-139,3	-523,3
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100 %	0,9	0,1
FCR Landau GmbH & Co. KG	100 %	63,7	0,1
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100 %	-19,9	-48,4
FCR Lügde GmbH & Co. KG	100 %	176,3	0,1
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG	100 %	1,1	0,1
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100 %	-12,2	-25,4
FCR Monuments Investment S.L.	100 %	-57,3	-260,0
FCR Munster GmbH & Co. KG	100 %	54,8	0,1
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100 %	93,1	0,1
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100 %	26,9	0,1
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100 %	112,6	0,1
FCR Osterode GmbH & Co. KG	100 %	48,2	0,1
FCR Pelagone GmbH & Co. KG	100 %	-19,1	-25,4
FCR Pforzheim GmbH & Co. KG	100 %	17,9	0,1
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100 %	57,3	0,1
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	100 %	89,2	0,1
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100 %	187,0	0,1
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	100 %	60,0	0,1
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100 %	96,0	0,1
FCR Salzwedel Office GmbH & Co. KG	100 %	0,4	0,1
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100 %	22,9	0,1
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100 %	-56,9	-171,6
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100 %	54,9	0,1
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100 %	39,7	0,1
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %	116,9	-434,1
FCR Siegen GmbH & Co. KG	100 %	536,1	0,1
FCR Söhle-Hoheneggelsen GmbH & Co. KG	100 %	111,4	0,1
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100 %	39,2	0,1
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100 %	293,6	0,1

FCR Strullendorf GmbH & Co. KG	100 %	23,6	0,1
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100 %	68,3	0,1
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100 %	159,2	0,1
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100 %	146,1	0,1
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG	100 %	-8,4	-8,3
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100 %	67,6	0,1
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100 %	24,8	0,1
FCR Weißenfels GmbH & Co. KG	100 %	28,7	-53,9
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100 %	72,2	0,1
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100 %	43,1	0,1
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %	59,4	-120,9
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100 %	13,6	0,1
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100 %	89,8	0,1
FCR Workx GmbH & Co. KG	100 %	186,1	0,1
FCR Würselen GmbH & Co. KG	100 %	449,9	0,1
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG	100%	214,4	0,1
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100 %	1.004,4	0,1
FCR Zella-Mehlis GmbH & Co. KG	100 %	90,9	0,1
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100 %	110,9	0,1
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %	25,1	-41,2
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG	100 %	48,5	0,1
Il Pelagone s.r.l	100 %	-1.008,1	2.365,5

In der FCR Weißenfels GmbH & Co. KG wurden insgesamt drei Liegenschaften gehalten. Im Geschäftsjahr 2022 wurden hier zwei Objekte veräußert. Bei einem Objekt findet der BNL im Geschäftsjahr 2023 statt. In der FCR Gummersbach GmbH & Co. KG wird eine Immobilie gehalten. Hier fanden Teilverkäufe mit BNL in 2022 und BNL in 2023 statt.

Sonstige Gesellschaften

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Immobilien AG	100 %	1.591,0	34.683,8
FCR Innovation GmbH	100 %	-980,3	-985,9
FCR Service GmbH	100 %	4,6	85,1
FCR Solar GmbH	100 %	3,4	28,4
FCR Verwaltungs GmbH	100 %	29,1	-105,7

At Equity Beteiligungen

Gesellschaft	Stimmrecht	Ergebnis [in TEUR]	Gez. Kapital
Solutiance AG	22,7 %	481	5.473,0

Konzernzugehörigkeit

Die FCR Immobilien AG wurde in den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal, einbezogen.

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis auf. Der Konzernabschluss ist auf der Internetseite der FCR Immobilien AG abrufbar.

Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist

Die RAT Asset & Trading GmbH und die CM Center Management GmbH haben der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 21.04.2022 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 25.09.2021 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag direkt und indirekt 64,41 % (das entspricht 6.288.495 Stimmrechten) betragen hat.

Zum 31. Dezember 2022 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 41,72 % (Vorjahr: 41,38 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,01 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

F) Organmitglieder**Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres bildete die folgende Person den Vorstand:

Falk Raudies	Vorsitzender des Vorstands
Christoph Schillmaier (ab 1. September 2022)	Finanzvorstand

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Aufsichtsrat an:

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	ausgeübter Beruf:	Hochschullehrer
Hanjo Schneider	ausgeübter Beruf:	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Hanjo Schneider.

Angaben nach § 285 Nr. 9c HGB

Gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Vorschüsse oder Kredite.

Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9a und 9b HGB für Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 665). Dabei handelt es sich um erfolgsabhängige Boni für das Geschäftsjahr 2021 und die Festvergütung für das Geschäftsjahr 2022. Die Festvergütung inkl. Nebenleistungen bemisst sich auf TEUR 360 und die einjährige variable Vergütung auf TEUR 508. Die langfristige Vergütung des Vorstands der FCR beträgt im Geschäftsjahr 2022 TEUR 331.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35). Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 10 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

Herr Falk Raudies, Vorstand:

2017 - 2020	Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG
2020 – 2022	Mitglied des Börsenrats der Börse München
Seit 2020	Geschäftsführender Gesellschafter der RAT Asset & Trading GmbH
Seit 2022	Aufsichtsrat der Solutiance AG

Herr Falk Raudies übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Herr Christoph Schillmaier, Vorstand:

Herr Christoph Schillmaier übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG sind:

Name	Haupttätigkeiten außerhalb der FCR-Gruppe
Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	Hochschullehrer für Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München
Hanjo Schneider	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	Geschäftsführer bei der FAME Invest & Management GmbH

Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:

Professor Dr. Franz-Joseph Busse studierte nach Abitur, Wehrdienst sowie einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplomkaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Danach hatte er verschiedene Managementpositionen in der freien Wirtschaft inne, so im Generali-Konzern und später als Vorstandsvorsitzender einer deutsch-arabischen Aktiengesellschaft mit Sitz in Kairo. Seit 1982 lehrt Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. Er ist Gründer der Infinanz GmbH in München. Darüber hinaus bekleidete er Beirats- und Beratungsmandate und bisher 13 Aufsichtsratsmandate. Aktuell bekleidet er ein Beirats- und Beratungsmandat. Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der Scheelen AG, Waldshut-Tiengen, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Prof. Dr. Franz-Joseph Busse in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
Finance base AG, München	Vorsitzender des Aufsichtsrats	2014 bis 2017
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund	Beirat	2014 bis 2019
Scheelen AG, Waldshut-Tiengen	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 2003

Herr Hanjo Schneider:

Hanjo Schneider hat eine betriebswirtschaftliche Ausbildung und ein Executive MBA in den USA abgeschlossen. Er startete seine berufliche Laufbahn 1986 bei namhaften internationalen Konzernen (Dun & Bradstreet, Danzas) und war für diese Unternehmen in verschiedenen Ländern in Geschäftsführungspositionen in Europa, Asien und den USA tätig. Er baute in weniger als 10 Jahren die stark deutsch geprägte Hermes Gruppe zum größten privaten Paket Dienstleister in Europa auf (Umsatzvolumen in 2018 über EUR 3 Mrd.). Im Jahre 2002 agierte er zunächst als CEO der Hermes Gruppe, 2008 wurde er in den Vorstand der Otto Gruppe berufen. In 2015 übernahm er den Vorsitz des Aufsichtsrats der Hermes Gruppe.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Hanjo Schneider in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
Otto Group	Vorstand	2008 bis 2017
Hermes Europe	Aufsichtsratsvorsitzender	2015 bis 2017

Herr Ludwig A. Fuchs:

Ludwig A. Fuchs schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität 1992 als Diplom Kaufmann ab. 1996 absolvierte er einen MBA an der INSEAD. Nach Stationen bei Roland Berger und PFW Partner gründete er 1999 die Realtime Technology AG, einen weltweit führenden Anbieter in Sachen 3D / Virtual Reality für industrielle Anwendungen, deren CEO er bis 2014 war. Er forcierte das Wachstum der Realtime Technology AG von drei auf über 750 Mitarbeiter und führt die Realtime Technology AG im Rahmen eines IPO an die Börse. Seit 2014 ist er geschäftsführender Gesellschafter der FAME Investment & Management GmbH, die weltweit ca. 20 Beteiligungen an Technologie Start-ups und Wachstumsunternehmen hält.

Die folgende Übersicht spiegelt die von Herrn Ludwig Fuchs in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wider:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
FAME Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc., London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc., London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	2018 bis 2022

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance Kodex) wurde abgegeben und auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/> öffentlich zugänglich gemacht.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 12.519 zur Ausschüttung einer Dividende von 0,35 EUR je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Abschlussprüferhonorar

Auf die Angabe des von dem Abschlussprüfer berechneten Gesamthonorars wird nach § 285 Nr. 17 HGB verzichtet, da die Angaben im Konzernabschluss der FCR Immobilien AG erfolgen.

G) Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von drei in 2022 veräußerten / notariell beurkundeten Immobilien, darunter auch Teilverkäufe.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 erfolgte die fristgerechte und vollständige Rückzahlung der Unternehmensanleihe mit der WKN A2G9G6.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 und der Erstellung dieses Berichts vor.

Pullach im Isartal, 29.03.2023

FCR Immobilien AG



Falk Raudies
Vorstand



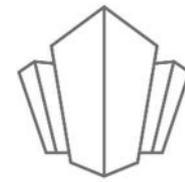
Christoph Schillmaier
Vorstand

Anlagenspiegel zum 31.12.2022

FCR Immobilien AG
Pullach im Isartal

	Anschaffungs-, Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten	kumulierte Abschreibung	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung	Zuschreibung Geschäftsjahr	Buchwert Geschäftsjahr	Buchwert Vorjahr
	01.01.2022 EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2022 EUR	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.054.649,62	604.335,01			1.658.984,63	0,00	165.899,63			165.899,63		1.493.085,00	1.054.649,62
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.782.377,82	452.950,61			2.235.328,43	520.167,82	269.033,61			789.201,43		1.446.127,00	1.262.210,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.837.027,44	1.057.285,62			3.894.313,06	520.167,82	434.933,24			955.101,06		2.939.212,00	2.316.859,62
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.612.291,16				1.612.291,16	331.094,87	36.432,00			367.526,87		1.244.764,29	1.281.196,29
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	626.224,69	344.962,42	15.602,55		955.584,56	294.863,69	143.196,42	10.403,55		427.656,56		527.928,00	331.361,00
Summe Sachanlagen	2.238.515,85	344.962,42	15.602,55		2.567.875,72	625.958,56	179.628,42	10.403,55		795.183,43		1.772.692,29	1.612.557,29
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	185.200,00	26.500,00			211.700,00	0,00				0,00		211.700,00	185.200,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.009.815,26	73.889.963,01	53.185.884,92	0,00	120.713.893,35	0,00				0,00		120.713.893,35	100.009.815,26
3. Beteiligungen	2.000.000,00	1.238.874,05			3.238.874,05	0,00				0,00		3.238.874,05	2.000.000,00
4. sonstige Ausleihungen	115.114,14				115.114,14	0,00				0,00		115.114,14	115.114,14
Summe Finanzanlagen	102.310.129,40	75.155.337,06	53.185.884,92	0,00	124.279.581,54	0,00				0,00		124.279.581,54	102.310.129,40
Summe Anlagevermögen	107.385.672,69	76.557.585,10	53.201.487,47	0,00	130.741.770,32	1.146.126,38	614.561,66	10.403,55		1.750.284,49		128.991.485,83	106.239.546,31

Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2022



FCR Immobilien

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell

Kontinuität und Innovation prägen die FCR Immobilien AG („FCR“) auch im Geschäftsjahr 2022. Auf Basis der bewährten Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist fokussiert sich FCR auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland. Vor allem zwei Gründe sind hierfür anzuführen: Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale, und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die auf Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Bestandshaltung von Immobilien, also auf dem Bestandsportfolio. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Die gesamte Wertschöpfung mit dem Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung wird durch die hohe Innovationskraft von FCR akzeleriert. So unterstützt die eigenentwickelte Software alle Prozesse vom Ankauf bis zu einem etwaigen Verkauf einer Immobilie.

Im Rahmen der Geschäfts- und Wachstumsstrategie als Bestandshalter fokussiert sich FCR maßgeblich auf die Durchdringung des deutschen Marktes in der Kern-Assetklasse Handel, und hier schwerpunktmäßig auf Einkaufs- und Fachmärkte, Nahversorger und Drogerien. So ist das Immobilienportfolio der FCR auch gekennzeichnet durch bonitätsstarke und überwiegend lebensmittelgeankerte Ankermieter. Zum qualitativen und quantitativen Ausbau des Immobilienportfolios, das auch maßgeblich von laufenden Maßnahmen im Bereich Digitalisierung unterstützt wird, können auch in den Asset Klassen Büro, Logistik und Wohnen entsprechende Ankäufe erfolgen.

Zum Stichtag 31.12.2022 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften inkl. aller notariell beurkundeten Käufe und Verkäufe insgesamt 105 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 500 Tsd. m². Aufgrund erfolgreicher Ankaufs- und Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2022 den Leerstand beim Bestandsportfolio auf 6,7 % verringern, nach 7,1 % im Vorjahr. Die Verbesserung der Leerstandsquote und damit die Erhöhung der Qualität im Portfolio ist primär auf die Ankaufspolitik sowie auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Die FCR hält gemäß ihrer klaren Positionierung primär Objekte im Bereich Handelsimmobilien.

Die Aktien der FCR Immobilien AG sind seit dem 07.11.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und zudem auch im m:access an der Börse München. Seit 30.10.2020 notiert die FCR-Aktie – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt.

1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben, als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und

Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Zu den Mietern gehören in der Regel Lebensmitteldiscounter, Nahversorger und Drogerien.

Das Ankaufsvolumen liegt dabei in der Regel zwischen 1 und 70 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

Die FCR Immobilien AG ist bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig auch aus Sondersituationen, wie zum Beispiel Insolvenzen, zu erwerben, um deutlich überdurchschnittliche Mietrenditen zu generieren. Der Zugriff auf diese attraktiven Standorte gelingt der FCR Immobilien AG über ein breites Netzwerk, welches sie sich durch eine langjährige Expertise und durch Kontakte zu Banken, Immobilienfirmen, Marktintermediären und Fondsgesellschaften aufgebaut hat.

1.1.2 Finanzierungsstruktur

Typischerweise beträgt der Anteil der erstrangig besicherten Bankfinanzierung zwischen 70 % und 80 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien AG darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Hierbei entscheidet die FCR Immobilien AG jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der geplanten Verweildauer der Immobilie im Portfolio der FCR-Gruppe, ob diese Bankfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird. Darüber hinaus nimmt die FCR Immobilien AG Darlehen in Form von Schuldscheindarlehen und Anleihen im Rahmen einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur auf.

1.1.3 Bestandshaltung und aktives Asset Management

Die Bestandshaltung ist das Kerngeschäft der FCR. Im Rahmen dieses Kerngeschäfts steht das aktive Asset Management im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Das aktive Asset Management umfasst im Besonderen die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz der Objekte sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern. Im Geschäftsjahr 2022 hat FCR seine Nachhaltigkeitsoffensive weitergeführt und in diesem Rahmen die Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung von FCR-Standorten mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie mit Photovoltaikanlagen weiter fortgesetzt. Die FCR Immobilien AG hat zum Zwecke der Installation von Elektroladesäulen an ihren Standorten Verträge mit zwei führenden Betreibern von Elektro-Ladestationen in Europa geschlossen. Bis Ende 2022 wurden Ladesäulen an 12 FCR-Standorten errichtet. Auch die weitere Umsetzung erfolgt mit externen Partnern. Dadurch kann die FCR Immobilien AG ihren Anspruch erfüllen, ökologische mit ökonomischen Zielen zu verbinden. Im Rahmen der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen agiert die FCR Immobilien AG als möglicher Investor und Betreiber. Hier besteht das Potenzial, bei den FCR-Bestandsobjekten mit einer genutzten Mietfläche von insgesamt rd. 500.000 m² die Energieversorgung auf Solarstrom umzustellen und damit von fossilen Energieträgern weniger abhängig bzw. unabhängig zu werden.

1.1.4 Ertragsmodell

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG auf Basis ihres Geschäftsmodells im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien. Erträge aus opportunistischen Verkäufen einzelner Gewerbeobjekte ergänzen das FCR-Ertragsmodell.

1.1.5 Steuerungssystem

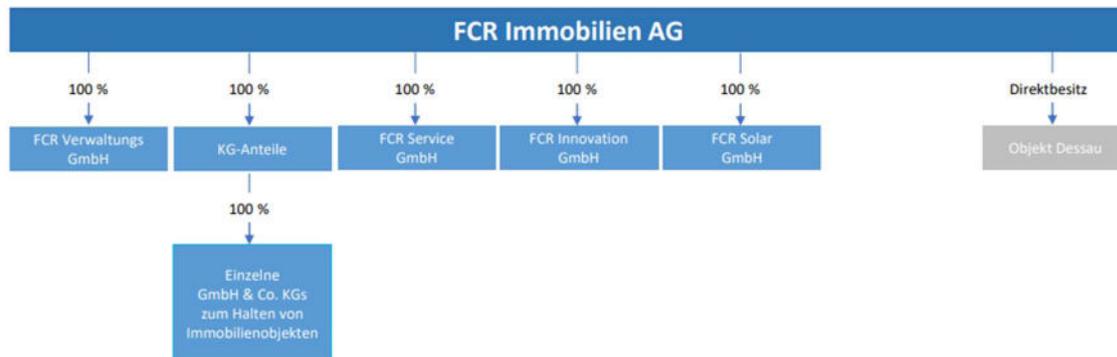
Mit Bestellung von Herrn Christoph Schillmaier als Finanzvorstand zum 01.09.2022 wurden auch die Parameter für das Steuerungssystem für die FCR Immobilien Gruppe weiterentwickelt. Auf Gesamtportfolioebene sowie auf Einzelobjektebene steuert FCR den Konzern primär nach den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT. Auf Finanzebene steuert FCR den Konzern primär nach den Leistungsindikatoren EBT und Funds from Operations (FFO). Die Steuerung auf Ebene der FCR Immobilien AG erfolgt nach dem Vorsteuerergebnis (EBT). FCR verfügt über systemisch unterstützte Planungsinstrumente wie z. B. einer Unternehmens- und tagesaktuellen Liquiditätsplanung, die zur strategischen als auch zur operativen Planung herangezogen werden.

1.2 Konzernstruktur

Es werden alle neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist. Die FCR Immobilien AG ist die Hauptgesellschaft, welche die in ihrem Bestand stehenden Gewerbeimmobilien selbst verwaltet. An den Tochtergesellschaften ist sie jeweils zu 100 % beteiligt.

- a) FCR Verwaltungs GmbH
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.
- b) FCR Service GmbH
Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.
- c) FCR Innovation GmbH
An dieser in 2018 gegründeten Gesellschaft ist die FCR Immobilien AG zu 100 % beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Bereich „Künstliche Intelligenz“.
- d) FCR Solar GmbH
Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

Zum Stichtag 31.12.2022 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2022

1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2022

Zum Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2022, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 99 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres 2022 wurden 8 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 32 Tsd. m² neu erworben sowie 6 Immobilien verkauft, darunter ein Teilverkauf in Gummersbach. Bei zwei der verkauften Objekte fand bereits 2022 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) statt. Damit stieg das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf nunmehr insgesamt 105 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 500 Tsd. m².

Neuerwerbe:

In 2022 wurden folgende 8 neue Immobilien erworben (in alphabetischer Reihenfolge): Dettingen unter Teck, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Gräfenhainichen, Marktredwitz, Osterode, Salzwedel, Vohenstrauß, Zella-Mehlis. Alle 8 Neuerwerbe mit BNL 2022 wurden über Objektgesellschaften in das Portfolio der FCR-Gruppe eingebunden. Die Summe der Nettomieteträge der neuerworbenen Immobilien mit BNL 2022 beträgt rd. 2,1 Mio. Euro p.a. Die Summe der Neuinvestitionen, also die Höhe der Kaufpreise betrug insgesamt rd. 27 Mio. Euro.

Verkäufe:

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen wurden durch den Verkauf einzelner Bestandsimmobilien stille Reserven realisiert.

Während des Geschäftsjahres 2022 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 6 Immobilien veräußern, in alphabetischer Reihenfolge: Gummersbach (Teilverkauf), Söhlde-Hoheneggelsen, Weißenfels (3 Objekte) und Würselen.

1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2022

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandspfortfolio per 31.12.2022. Notariell beurkundete Objekte mit BNL 2023 sind entsprechend gekennzeichnet.

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	100	3,6
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	37	18,6
Fachmarkt Altenberg	Sachsen	100	2,0
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	84	2,7
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	100	1,3
Fachmarkt Bautzen	Sachsen	100	5,0
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Fachmarktzentrum Brandenburg an der Havel	Brandenburg	100	5,6
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	100	2,0
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	100	9,5
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Bückeburg	Niedersachsen	100	1,7
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	100	9,4
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	100	0,8
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	100	6,8

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarktzentrum Cottbus	Brandenburg	51	1,6
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	100	1,9
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	93	3,1
Geschäftshaus Dettingen unter Teck	Baden-Württemberg	100	9,9
Fachmarkt Dresden	Sachsen	100	2,8
Fachmarkt Duisburg	Nordrhein-Westfalen	100	3,0
Fachmarkt Dürröhrsdorf-Dittersbach	Sachsen	100	7,3
Fachmarkt Eching	Bayern	100	5,5
Fachmarkt Ehrenfriedersdorf	Sachsen	100	8,3
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	100	6,3
Einkaufszentrum Eisenach	Thüringen	100	1,8
Einkaufszentrum Finsterwalde	Brandenburg	99	4,3
Einkaufszentrum Gera Amthor-Passage	Thüringen	48	2,1
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	79	7,0
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	100	9,4
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	98	10,6
Fachmarktzentrum Görlitz	Sachsen	100	4,1
Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld	Sachsen	100	6,6

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarktzentrum Gräfenhainichen	Sachsen-Anhalt	100	4,0
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	69	9,3
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Supermarkt Guben	Brandenburg	100	3,6
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	3,3
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	84	2,3
Fachmarkt Hagen I	Nordrhein-Westfalen	100	0,9
Fachmarkt Hagen II	Nordrhein-Westfalen	100	6,0
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	100	6,0
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	100	7,2
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	100	4,5
Fachmarkt Jena	Thüringen	100	5,1
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	100	3,9
Fachmarkt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	100	2,0
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	100	2,3
Wohnhaus Köpenick	Berlin	100	17,0

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarktzentrum Landau	Bayern	100	1,9
Fachmarkt Lügde	Nordrhein-Westfalen	100	1,1
Fachmarktzentrum Ludwigslust	Mecklenburg-Vorpommern	99	2,5
Fachmarkt Marktrechwitz	Bayern	100	6,0
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	71	4,6
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	100	9,5
Fachmarkt Naumburg (Saale)	Sachsen-Anhalt	100	14,7
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	100	9,5
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	99	5,7
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	100	9,5
Fachmarkt Osterode	Niedersachsen	100	6,3
Einkaufsmarkt Pforzheim	Baden-Württemberg	100	10,8
Fachmarkt Plauen	Sachsen	100	3,7
Supermarkt Prettin	Sachsen-Anhalt	100	2,9
Fachmarkt Pulsnitz	Sachsen	100	3,8
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	84	5,1
Supermarkt Ruhla	Thüringen	100	6,4
Büro Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	10,9
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	9,4

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	100	2,1
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	59	9,6
Supermarkt Schwalbach	Saarland	100	2,0
Fachmarkt Schwandorf	Bayern	100	8,8
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	79	5,7
Geschäftshaus Siegen	Nordrhein-Westfalen	100	5,3
Supermarkt Söhle (BNL 2023)	Niedersachsen	100	9,9
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Strullendorf	Bayern	100	8,8
Fachmarkt Taucha	Sachsen	100	2,4
Supermarkt Teistungen	Thüringen	100	0,9
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 2)	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 4)	Niedersachsen	100	5,5
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	100	0,8
Fachmarktzentrum Vohenstrauß	Bayern	100	9,3
Supermarkt Wasungen	Thüringen	100	4,8

Bezeichnung	Lage	Vermietungs- stand (in %)	WAULT (in Jahre)
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	100	4,2
Wohnhaus Weißenfels (BNL 2023)	Sachsen-Anhalt	100	16,3
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	100	1,8
Fachmarkt Werdau	Sachsen	100	1,3
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	94	7,8
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	92	6,2
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	98	5,5
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	100	9,4
Fachmarkt Würselen (BNL 2023)	Nordrhein-Westfalen	100	7,1
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	96	1,4
Fachmarkt Zeithain	Sachsen	100	2,8
Supermarkt Zella-Mehlis	Thüringen	100	4,4
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	100	1,3
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	63	8,3
Fachmarkt Zeulenroda-Triebes	Thüringen	100	3,1

Im Bereich der Bestandsimmobilien wurden während des Berichtszeitraums vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter- und Gebäudestruktur ergriffen. So wurden neben den üblichen, regelmäßig wiederkehrenden substanzerhaltenden Aktivitäten in einigen Objekten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Vermietungsquote weiter verbessert werden. Diese liegt zum Bilanzstichtag bei 93,3 % (Vorjahr: 92,9 %). Wesentliche Gründe für die Verbesserung der Vermietungsquote liegen im aktiven Asset Management, das zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erfolgreich umgesetzt hat. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) konnte mit 5,2 Jahren (Vorjahr 5,4 Jahre) weitgehend stabil gehalten werden.

Über das Bestandsportfolio hinaus ist die FCR Immobilien AG Eigentümer nachfolgender Objekte:

Bezeichnung	Lage
Frankenberg	Hessen
Monument	Mallorca (ES)
Hotel Kitzbühel	Tirol (AT)
Hotel Il Pelagone	Toskana (IT)

1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 26,0 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2022) waren durchschnittlich 26,2 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2022) 25,2 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2022) 28,2 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2022) 23,0 Personen. Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum Veränderungen ergeben. Herr Christoph Schillmaier vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit dem 01.09.2022. Herr Falk Raudies vertritt die Gesellschaft als Vorstand seit Gründung der Gesellschaft.

Das Vergütungssystem der Gesellschaft beinhaltet neben fixen Gehaltsbestandteilen auch variable Gehaltsbestandteile. Die variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich an der Höhe des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder an individuellen Zielvereinbarungen. Im Rahmen von An- und Verkäufen sowie von Vermietungen werden erfolgsabhängige Provisionen an die jeweiligen FCR-Mitarbeiter bezahlt.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In einem erneut herausfordernden Marktumfeld ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.¹ Damit legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im Jahr 2021, als das preisbereinigte BIP-Wachstum sich auf 2,6 Prozent belief. Die Wirtschaft konnte sich aber gegen die vielfältigen Belastungsfaktoren wie dem Ausbruch des Russland-Ukraine-Kriegs, der hohen Inflation und Energiekrise oder Material- und Personalengpässe gut behaupten.² Dies gilt vor allem für die ersten drei Quartale, in denen das BIP-Wachstum zu den Vorjahresquartalen noch deutlich positiv

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

ausfiel: im ersten Quartal lag der preisbereinigte Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr bei 3,9 Prozent, im zweiten Quartal bei 1,7 Prozent und im dritten Quartal bei 1,3 Prozent. Im vierten Quartal konnte das BIP nur um 0,5 Prozent zulegen, was das Statistische Bundesamt vor allem auf den Rückgang der privaten Konsumausgaben zurückführt.³

Während viele Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten im Zuge der fast vollständigen Aufhebung der Corona-Sicherheitsmaßnahmen profitierten, erfuhren die Industrieproduktion und der Bau infolge der stark gestiegenen Preise und des Materialmangels einen Dämpfer.⁴ Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung wuchs im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 Prozent.⁵ Besonders der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe profitierte mit einem Plus von 4,0 Prozent von den Nachholeffekten. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation konnte seinen längerfristigen Wachstumstrend, der nur im Corona-Jahr 2020 unterbrochen wurde, fortsetzen und wuchs um 3,6 Prozent.⁶ Das Baugewerbe hingegen registrierte aufgrund eines eklatanten Material- und Fachkräftemangels, hohen Baukosten und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen einen Rückgang der Bruttowertschöpfung um 2,3 Prozent.⁷ Das Verarbeitende Gewerbe bewegte sich mit einem marginalen Zuwachs von 0,2 Prozent aufgrund der hohen Energiepreise und der Lieferkettenstörungen auf der Stelle.⁸ Auf der Nachfrageseite wirkten sich insbesondere die privaten Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Plus von 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stützend auf die deutsche Wirtschaft aus.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen mit einem preisbereinigten Plus von 0,2 Prozent nur geringfügig zu. Die Bauinvestitionen, die die Bruttoanlageinvestitionen in bauliche Anlagen sowie werterhöhende Reparaturen abbilden, sanken im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 Prozent.⁹ Die Belastungsfaktoren wirkten sich dabei negativ auf Bauvorhaben gewerblicher und privater Auftraggeber aus.¹⁰

Der Außenhandel wuchs trotz steigender Preise. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 3,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert. Die Importe nahmen noch stärker, preisbereinigt um 6,7 Prozent, zu.¹¹

Im Jahr 2022 waren in Deutschland durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätige aktiv, was einem Zuwachs um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Dies ist für Deutschland der höchste je gemessene Wert.¹²

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

¹² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

2.2 Branchensituation

2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobiliengewerbemarkt inklusive Living betrug im Jahr 2022 gemäß Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) 66 Mrd. Euro. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 41 Prozent. Im Vergleich zum Zehnjahresschnitt beträgt der Rückgang 8 Prozent.¹³ Die zum Jahresende gewöhnlich einsetzende deutliche Belebung bei den Transaktionen blieb aus. Im vierten Quartal 2022 betrug das Transaktionsvolumen rd. 13 Mrd. Euro. Maßgeblich für diese verhaltene Entwicklung war die Veränderung des Zinsumfelds infolge der Inflation. Der von den führenden Notenbanken in Gang gesetzte Zinserhöhungszyklus ließ auch die Finanzierungskosten für Immobilienkredite deutlich steigen. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank – die im Jahr 2022 zuletzt vorgenommene Erhöhung im Dezember betrug 50 Basispunkte – ließen auch den Renditeunterschied zwischen zehnjährigen deutschen Staatsanleihen und Immobilienrenditen auf rund 0,5 Prozentpunkte schmelzen, ein Niveau, das 2008 das letzte Mal erreicht wurde.¹⁴ Dieser Umstand senkte den Appetit der Investoren auf Immobilien. Besonders bei Portfoliotransaktionen war der Rückgang mit -53 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stark ausgeprägt.¹⁵

Im Hinblick auf die Immobiliensegmente waren laut JLL Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 22 Mrd. Euro das umsatzstärkste Segment. Diese verdrängten das Segment Living von ihrer Spitzenposition aus dem Vorjahr.¹⁶ Letzteres wies mit einem Transaktionsvolumen von 14,4 Mrd. Euro nunmehr das zweithöchste Investitionsvolumen am Immobilienmarkt auf. Logistikimmobilien konnten ihren Anteil mit einem Transaktionsvolumen von 9,6 Mrd. Euro auf 15 Prozent ausbauen. Einzelhandelsimmobilien folgten mit einem relativen Anteil von 14 Prozent und einem Transaktionsvolumen von 9,4 Mrd. Euro knapp dahinter. Hier erwiesen sich vor allem lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte als Stabilitätsanker.¹⁷

Die Big 7-Standorte Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart machten nur noch 48 Prozent des bundesweiten Transaktionsvolumens aus. Das in den Big 7 realisierte Transaktionsvolumen betrug 32 Mrd. Euro, ein Rückgang um 55 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Besonders in Berlin war das Transaktionsvolumen mit einem Rückgang um 71 Prozent stark rückläufig, wobei das Ergebnis in 2021 wesentlich von der Deutsche Wohnen-Übernahme durch Vonovia geprägt wurde. Von den Big 7 konnten nur Hamburg (6,3 Mrd. Euro) und Düsseldorf (2,8 Mrd. Euro) ihr Niveau aus dem Vorjahr weitgehend halten.

Für das Jahr 2023 sieht JLL aufgrund steigender Renditen gute Einstiegsmöglichkeiten am deutschen Immobilienmarkt. Entscheidend wird für Investoren die Entwicklung der Leitzinsen sein, die sich auf ein Niveau einpendeln müssen, mit denen Investoren und Entwickler verlässlich kalkulieren können.

¹³ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁴ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁵ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁶ vgl. FCR-Geschäftsbericht 2021, S.109

¹⁷ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

In der zweiten Jahreshälfte könnte jedoch eine Konsolidierung oder gar Renditekompression stattfinden.¹⁸

2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt zeigte sich im von vielfältigen Krisen geprägten Jahr 2022 relativ resilient, auch im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten. Das Transaktionsvolumen lag nach Berechnungen von CBRE mit 9,4 Mrd. Euro nur 4 Prozent unter dem Vorjahresniveau.¹⁹ Dabei waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen die beliebteste Subassetklasse. Vor allem Lebensmittelmärkte waren bei Investoren aufgrund der langfristigen Mietverträge und der guten Bonitäten der Mieter in Krisenzeiten gefragt. Shopping-Center konnten im Vergleich zu den beiden Vorjahren ihren Anteil von rund 10 Prozent auf 29 Prozent ausbauen, was laut CBRE vor allem auf die Beteiligung von Oaktree Capital und Cura Vermögensverwaltung an der Deutschen Euroshop im dritten Quartal zurückgeführt werden kann.²⁰ 1A-Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen verzeichneten hingegen einen Rückgang ihres Anteils von 20 Prozent auf nur noch 15 Prozent.

Von den exogenen Entwicklungen erwies sich vor allem die Zinsentwicklung als signifikant für Investitionsentscheidungen am Immobilienmarkt. Viele Investoren verhielten sich angesichts potenziell weiter steigender Zinsen zurückhaltend. Die Zinsentwicklung wirkte sich unmittelbar auf die Spitzenrenditen von Einzelhandelsimmobilien aus, die über alle Assetklassen hinweg stiegen. Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren beispielsweise verzeichneten einen Renditeanstieg um 0,7 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent.²¹

Ausländische Investoren trugen wie im Vorjahr 32 Prozent zum Transaktionsvolumen bei. Damit lag deren Anteil deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 43 Prozent.²²

Für 2023 geht CBRE davon aus, dass das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt im Frühjahr an Fahrt aufnehmen wird. Vor allem für Baumärkte sieht CBRE aufgrund des Renditevorsprungs deutliches Potenzial. Bei Warenhäusern könnte die Entwicklung gedämpfter verlaufen, da sich viele Investoren hier noch in der Warteposition befinden.²³

¹⁸ <https://www.jill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁹

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

²⁰

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

²¹

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

²²

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

²³

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

2.3 Wirtschaftsbericht

2.3.1 Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG über ihre direkt gehaltenen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro (Vorjahr rd. 0,2 Mio. Euro).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen von rd. 1,0 Mio. Euro (Vj. 0,8 Mio. Euro) resultieren aus aktivierten Entwicklungskosten für eine selbst entwickelte Softwarelösung.

Die Materialaufwendungen sind von rd. 0,07 Mio. Euro auf 0,13 Mio. Euro angestiegen.

Der Personalaufwand ist von rd. 2,7 Mio. Euro auf rd. 3,4 Mio. Euro gestiegen. Dies resultiert aus einer gezielten Mitarbeiterrekrutierung und der laufenden marktadäquaten Anpassung der Gehaltsstrukturen.

Die Abschreibungen stiegen um rd. 0,3 Mio. Euro auf 0,6 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro). Die im Vorjahr aktivierten Eigenleistungen sowie eine geringe Aufstockung des Fuhrparks sind der Grund dieser Erhöhung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 3,6 Mio. Euro (Vorjahr 2,7 Mio. Euro).

Das Beteiligungsergebnis ist von rd. 12,9 Mio. Euro auf rd. 12,3 Mio. Euro gesunken aufgrund höherer Aufwendungen in den Objektgesellschaften.

Die Zinsaufwendungen haben sich von 4,6 Mio. Euro auf 5,0 Mio. Euro erhöht. Dies begründet sich in der erfolgreichen Platzierung eines weiteren Schuldscheindarlehens in Höhe von 10 Mio. Euro sowie dem allgemein erhöhtem Zinsniveau. Nach dem Bilanzstichtag wurde die 6,0 % Unternehmensanleihe vollständig und fristgerecht zurückbezahlt.

Insgesamt erzielte die FCR Immobilien AG ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr 7,7 Mio. Euro). Der Rückgang des Vorsteuerergebnis ist auf Einmaleffekte durch Objektverkäufe im Vorjahr sowie den oben genannten höheren Kostenpositionen zurückzuführen.

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,8 Mio. Euro).

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Das Sachanlagevermögen hat sich von rd. 1,6 Mio. im Vorjahr auf 1,8 Mio. Euro erhöht.

Die Finanzanlagen erhöhten sich von 102,3 Mio. Euro auf 124,3 Mio. Euro. In den Finanzanlagen sind im Wesentlichen Ausleihungen an Tochterunternehmen enthalten, welche im Zuge des weiteren Portfolioausbaus zur Finanzierung der in 2022 erworbenen Immobilien dienen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind von 2,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,9 Mio. Euro gestiegen. Hintergrund ist die Aktivierung von selbst erstellter Software.

Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 3,0 Mio. Euro (Vorjahr 14,9 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den in 2022 getätigten Ausleihungen an Tochterunternehmen zur Finanzierung von Objektankäufen

Insgesamt erhöhten sich damit die Aktiva um 9,0 Mio. Euro von 131,6 Mio. Euro auf nunmehr 140,6 Mio. Euro.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 94,6 Mio. Euro auf nunmehr rd. 105,3 Mio. Euro.

Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Emittierung eines neuen Schuldscheindarlehens in Höhe von insgesamt 10,0 Mio. Euro (Vorjahr 10,0 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich auf nun rd. 3,7 Mio. Euro (Vorjahr 4,5 Mio. Euro). Die Reduzierung ergibt sich aus Tilgungen von Bankverbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,6 Mio. Euro enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen.

In den sonstigen Rückstellungen (0,4 Mio. Euro) sind insbesondere Rückstellungen für den Personalbereich mit inbegriffen.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG reduziert sich von 36,5 Mio. Euro auf 34,7 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG sinkt auf 24,7 % per 31. Dezember 2022 (Vorjahr 27,7 %).

2.3.3 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung

Die FCR Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2022 ein Vorsteuerergebnis von 2,3 Mio. Euro erzielt (7,7 Mio. Euro). Der Rückgang des Vorsteuerergebnis ist auf Einmaleffekte durch Objektverkäufe im Vorjahr sowie die in der Ertragslage genannten höheren Kostenpositionen zurückzuführen. Der Vorstand schätzt unter Berücksichtigung der Einmaleffekte aus dem Vorjahr im Vergleich zur Prognose die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022 dennoch als zufriedenstellend ein.

3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG ist zuversichtlich, das derzeitige Markt- und Wettbewerbsumfeld auf Basis der etablierten Marktposition und Marktstrategie der FCR für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage der FCR-Gruppe nutzen zu können.

3.2 Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG sowie deren Objektgesellschaften ist mit vielfältigen Risiken verbunden. Teilweise geht die Gesellschaft diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarkts nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Die FCR Immobilien AG hat daher zahlreiche Tools im Risikomanagement entwickelt, um potenzielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten.

Ziele des FCR-Risikomanagements sind die Sicherung der Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale, die Absicherung der Unternehmensziele gegen störende Ereignisse und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. In diesem Zuge umfasst das Risikomanagement der FCR die systematische Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Überwachung aller wesentlichen Risiken durch den FCR-Vorstand. Durch die enge Einbindung des Vorstands in alle wesentlichen Aktivitäten in den FCR-Kernbereichen Transaction und Asset Management, Finance, Operations Management und Innovation Management wird ein laufendes Monitoring der relevanten Risiken sichergestellt. Flache Hierarchien unterstützen dabei diesen wichtigen Prozess.

Zu den Schwerpunkten unternehmens- und marktbezogener Risiken gehören u.a. Risiken bei der Auswahl von Immobilien, Immobilienbestandsrisiken, Bewertungsrisiken, Vermietungsrisiken, Baurisiken, Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken, rechtliche Risiken (bspw. HGB, AktG, WpHG), konjunkturelle Risiken und Branchenrisiken.

Ferner verfügt FCR über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. FCR berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße.

Im Rahmen des Risikomanagements setzt FCR zahlreiche Tools ein. Nachfolgend ein Überblick dazu:

- **Liquiditätsplan:**
Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und

Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist.

- **Finanzierungsplan:**
Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.
- **Mieteinnahmenplan:**
Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter sichergestellt.
- **Vertragsmanagement:**
Über das FCR-Vertragsmanagement lassen sich auslaufende Verträge (z.B. Mietverträge, Versicherungen) überwachen, um so frühzeitig Risiken einordnen und bewerten und falls notwendig, auch entsprechende Maßnahmen (Verlängerung, Kündigung mit Neuabschluss, Nachmieter suchen etc.) einleiten zu können.
- **Forderungsmanagement:**
Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.
- **Forecast:**
Mit diesem Tool erfolgt die Hochrechnung des Jahresergebnisses auf Basis der bisher erzielten unterjährigen Ergebnisse und der Vergleich zum Vorjahr. Dadurch ist ein schneller Überblick möglich, wie sich Einnahmen und Ausgaben voraussichtlich entwickeln werden. Es bildet demnach auch die Basis für die Konzeption und Realisierung etwaiger Handlungsmaßnahmen.
- **Rechnungsfreigabeprozess:**
Der Rechnungsfreigabeprozess findet systemunterstützt (FCR-Intranet) in mehreren Stufen statt. Dadurch ist das 4-Augen-Prinzip bei sämtlichen Rechnungsfreigaben gewährleistet. Durch die Verknüpfung von Verträgen kann sich ein schnelles Bild von der Richtigkeit der in Rechnung gestellten Dienstleistung gemacht werden.
- **Abschlusserstellungsprozess**
Die Grundsätze und Verfahren zur Sicherung der Wirksamkeit der Kontrollen im (Konzern-) Rechnungslegungsprozess, z.B. Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien, Organisation der Buchhaltung und Ablauf der Abschluss- bzw. Zwischenabschlusserstellung. Das FCR-Intranet wurde auch dahingehend konzipiert, sämtliche Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses nach HGB und Konzernabschlusses nach IFRS ganzheitlich abzubilden. In diesem Zuge wird

insbesondere sichergestellt, dass konzerninterne Abstimmungen durchgeführt werden können und ein Vier-Augen-Prinzip stets gewährleistet ist.

Der Vorstand nimmt hierbei wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr. Das Risikomanagementsystem der FCR Immobilien AG ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken bekannt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Zu den laufend überwachten Parametern zählen Daten wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Zinsaufwendungen und Struktur der Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie die Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken. Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand einer klar definierten Matrix unter Berücksichtigung von potenzieller Schadenshöhe und prognostizierter Eintrittswahrscheinlichkeit (siehe nachfolgendes Schaubild).

Risiko-Bewertungs-Matrix					
Schadenshöhe	hoch	> 10 Mio. Euro	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	> 2,0 bis 10 Mio. Euro	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 2,0 Mio. Euro	gering	mittelgering	mittel
			< 10 %	> 10 % bis 50 %	> 50 %
			gering	mittel	hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit					

3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig. Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR Immobilien AG könnte dazu führen, dass damit Transaktionspreise steigen und die Mietanfangsrenditen fallen.

Due Diligence:

Vor jedem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig analysiert und kalkuliert. Dennoch können sich Investitionen in Immobilienvermögen aufgrund von Fehleinschätzung, unvorhergesehenen Problemen oder nicht erkannter Risiken negativ entwickeln. Auch können sich Unterlagen des Voreigentümers als unzutreffend oder unvollständig erweisen.

3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der FCR Immobilien AG befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. Änderung von Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen, der Standort für eine Immobilie negativ beeinflusst werden könnte und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkehrs- bzw. Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

Vermietung:

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft unterliegt die FCR Immobilien AG den geschäftstypischen Vermietungsrisiken wie z.B. Mietausfällen, Mietminderungen und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterauszügen eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei allen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. die Tools „Mieteinnahmenplan“, „Vertragsmanagement“ und „Forderungsmanagement“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Bewirtschaftung:

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

Risiken bei der Immobilienbewertung:

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR Immobilien AG unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Alle Objekte der FCR Immobilien AG werden durch einen externen Gutachter bewertet.

Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:

Bei der Durchführung eigener Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich ungeplante Kostensteigerungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden.

Altlasten- und Gebäuderisiken:

Die FCR Immobilien AG trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die FCR Immobilien AG rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die FCR Immobilien AG begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkennntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt.

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:

Zur Fortführung des Wachstumskurses und weiteren Ausbau des Immobilienvermögens ist die FCR Immobilien AG auf einen ausreichenden Zufluss von zusätzlichem Fremd- und / oder Eigenkapital angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Immobilien nur in begrenztem Umfang aus dem operativen Cash-Flow oder durch den Verkauf von Bestandsimmobilien finanzierbar.

Konjunkturelle Risiken:

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen, wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

Fremdkapitalrisiko:

Die FCR Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies sehr negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Refinanzierungsrisiko:

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Risiken aus der Nicht-Einhaltung von Kreditauflagen („financial covenants“):

Es besteht das Risiko, dass sich Mieteinnahmen und / oder die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die FCR Immobilien AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder zusätzlichen Tilgungsleistungen als weitere Kreditsicherheiten konfrontiert werden.

Zinsänderungsrisiko:

Je nach geplanter Verweildauer einer Immobilie werden kurz-, mittel-, oder langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsperiode. Durch das derzeitige Zinsniveau können, z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

Liquidität:

Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG sowie auch deren Objektgesellschaften unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Liquiditätsplan ein“ (siehe auch Punkt 3.2).

3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien*Marktrisiko:*

Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien AG unterliegt potenziell dem Risiko sinkender Verkaufspreise oder Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwerts der Immobilien bei negativen Veränderungen des Standorts. Auch können, zum Beispiel aufgrund gestiegener Refinanzierungskosten, die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien sinken.

Gewährleistungsrisiko:

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich Käufer umfangreiche Gewährleistungsansprüche ausbedingen, die nachträglich zu einer Kaufpreisanpassung bzw. zu einem Rücktritt vom Kaufvertrag führen könnten.

3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung des Geschäftsmodells. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Unternehmens.

Haftung:

Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften.

Rechtsstreitigkeiten:

Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären verwickelt werden.

Personalrisiken:

Die FCR Immobilien AG könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

Informationstechnische Risiken:

Die IT-Netzwerke der FCR Immobilien AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen.

Pandemische Risiken:

Eine Pandemie (neue Infektionskrankheit mit weltweiter starker Ausbreitung) kann grundsätzlich zu einer starken Beeinträchtigung der Geschäftsfähigkeit und damit des Geschäftserfolgs führen.

3.2.6 Einschätzung des Gesamtrisikos

Aus Sicht des Vorstands ist zu konstatieren, dass die aktuell unsicheren Konjunkturaussichten, die nicht konkret abschätzbaren Folgen der signifikanten Energiepreissteigerungen sowie das stark veränderte Zinsumfeld die maßgeblichen Determinanten bei der Einschätzung des Gesamtrisikos darstellen. Mit Blick auf das äußerst resiliente Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG, das nicht zyklisch und damit konjunkturunabhängig ist, kommt der Vorstand – trotz den vorgenannten Rahmenbedingungen – zu der Einschätzung, dass die Gesamtrisikolage für die FCR Immobilien AG weiterhin moderat ist.

Von den vorgenannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand das Zinsänderungsrisiko als größtes Einzelrisiko ein, da davon auszugehen ist, dass Refinanzierungen auslaufender Darlehen sowie Neufinanzierungen im Zuge von Objektankäufen mit höheren Finanzierungskosten verbunden sind.

Der primäre Geschäftsfokus der FCR Immobilien AG liegt auf der Bestandshaltung. Somit ist das Asset Management ein Kernfaktor für den Erfolg der FCR. Risiken aus dem Asset Management werden insgesamt als gering eingestuft.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG

3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.²⁴ Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet in ihrem Jahresgutachten 2022/23 von November 2022 mit einem leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 Prozent im Jahr 2023.²⁵ Jedoch wird angenommen, dass Exporte und Investitionen der Unternehmen langsam wieder zunehmen werden, Lieferengpässe reduziert und der hohe Auftragsbestand der Industrie abgearbeitet werden kann. Hinsichtlich der Inflationsentwicklung geht der Sachverständigenrat von einer nachlassenden Dynamik aus.²⁶ Auch der Arbeitsmarkt zeigt sich robust.²⁷ In ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 2023 prognostiziert die deutsche Bundesregierung für 2023 trotz der vielfältigen Herausforderungen eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 Prozent.²⁸

²⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_037_811.html

²⁵ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/jahresgutachten-2022-pressemitteilung.html>

²⁶ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/jahresgutachten-2022-pressemitteilung.html>

²⁷ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/jahresgutachten-2022-pressemitteilung.html>

²⁸ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/jahreswirtschaftsbericht-2023-2160264>

Branchenentwicklung

Im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen erwies sich der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt trotz eines schwierigen Marktumfelds im Jahr 2022 relativ robust. Das Investmentvolumen von 9,4 Mrd. Euro lag nur 4 Prozent unter dem Vorjahresniveau.²⁹ In Krisenzeiten erfreuten sich Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent am gesamten Einzelhandelsimmobilien-Investmentvolumen und dabei vor allem lebensmittelgeankerte Geschäfte, die einen Anteil von 19 Prozent an den Fachmärkten ausmachten, besonderer Beliebtheit unter Investoren.³⁰

Gemäß Berechnungen von BNP Paribas Real Estate lag das Investmentvolumen des Immobilienmarkts in Deutschland 2022 bei rd. 54 Mrd. Euro, ein Rückgang um knapp 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Absolut betrachtet wurden Einzelobjekte weniger umgesetzt. Transaktionen von Portfolioobjekten nahmen hingegen um 10 Prozent zu. Der höchste Umsatzanteil entfiel auf Büroimmobilien mit 41 Prozent, gefolgt von Logistikimmobilien (rd. 19 Prozent) und Einzelhandelsimmobilien (17 Prozent). Einzelhandelsimmobilien waren das einzige Segment, das im Vergleich zum Vorjahr seinen Anteil mit einem Plus von 7 Prozent signifikant steigern konnte.³¹

Colliers sieht für 2023 vor allem bei Lebensmitteleinzelhandelsobjekten aufgrund ihrer hohen Krisenresilienz hohes Potenzial. Dabei ziehen nach Einschätzung von Colliers vor allem Nahversorgungsobjekte aufgrund der bonitätsstarken Mieter und der an die Inflation angepassten, langlaufenden Indexmietverträge Kapital an.³²

3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2022 ihren erfolgreichen Wachstumskurs fortgesetzt. So konnten wir unser Bestandsportfolio mit Schwerpunkt lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte weiter ausbauen. Auch im Bereich der Digitalisierung haben wir uns nochmals deutlich weiterentwickelt, mit dem Ergebnis, dass wir die Kernbereiche unserer Wertschöpfungskette effizienter gestalten und damit einen deutlich höheren Immobilienbestand mit unterproportional steigenden Kosten erfolgreich managen können.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2023 sind wir trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Verwerfungen sowie der Veränderungen im Zinsumfeld zuversichtlich, unseren dynamischen und profitablen Wachstumskurs weiter um- und fortsetzen zu können.

Unser Markt und unser Netzwerk sind absolut intakt, wir können weiter Objekte mit einer Ankaufsrendite von bis zu 11 % erwerben. Unsere Ankaufspipeline ist mit attraktiven Objekten gut gefüllt. Bei unseren Zukäufen konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und

29

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

30

https://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland_Einzelhandelsinvestmentmarkt_Q4_22.pdf?e=1675845644&h=cbaec1328b3a4ac08622ab8561bf7dcd

³¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

³² https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2022/12/Colliers_Ausblick.pdf

Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel, ergänzt um die Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen.

Mit Blick auf unser bestehendes Immobilienportfolio sowie auf unser klares Ankaufsprofil gehen wir davon aus, dass wir durch gezielte Asset Management-Aktivitäten einerseits und durch konsequente Ankaufsmaßnahmen andererseits, unsere primären nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT auf Einzel- und Portfolioebene auf einem weiterhin sehr guten Niveau wie in 2022 befinden werden.

Auch durch unsere Innovationsführerschaft im Immobiliensektor bei Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz sehen wir weiter erhebliche Effizienz- und Ertragspotenziale. Durch den verstärkten Einsatz der von uns entwickelten Programme zur Prozessoptimierung werden wir auch im Geschäftsjahr 2023 unsere Produktivität noch weiter deutlich steigern können.

Hieraus resultiert eine Verbesserung unserer primären finanziellen Leistungsindikatoren EBT und FFO. So gehen wir für 2023 von einem leichten Anstieg des Ergebnisses vor Steuern (EBT) für die FCR Immobilien AG und den Konzern sowie einer leichten Steigerung der Funds from Operations (FFO) im Konzern im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2023 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge weiter ausbauen und in diesem Zuge auch unsere Positionierung als Bestandshalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken werden. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2023 fortzusetzen.

4. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB

4.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2022 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 41,72 % (Vorjahr: 41,38 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,01 % (Vorjahr: 23,01 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

4.2 Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

4.2.1 Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 4.881.498,00 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

4.2.2 Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 3.905.198,00 (bedingtes Kapital 2021).

4.2.3 Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Hauptversammlung 2021 hat über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG den Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit der erforderlichen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Gesellschaft angenommen und entsprechend beschlossen.

4.3 Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung bestehen nicht.

4.4 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

Neben den gesetzlichen Vorschriften gibt es keine darüberhinausgehenden Beschränkungen betreffend Stimmrechte, Stimmrechtsausübung und Übertragung von Anteilen.

5. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB

Die Erklärung nach § 289f HGB wurde abgegeben und auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/> öffentlich zugänglich gemacht.

6. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

7. Bilanzzeit / Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Konzernjahresabschluss der FCR Immobilien AG unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien AG vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Pullach im Isartal, 29.03.2023

FCR Immobilien AG



Falk Raudies
Vorstand



Christoph Schillmaier
Vorstand

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitlichungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.